

LUNDI 17 DÉCEMBRE 2012

Mobilisation du foncier public en faveur du logement
(Procédure accélérée)

SOMMAIRE

ÉCHEC EN CMP	1
MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT (Procédure accélérée)	1
<i>Discussion générale</i>	1
Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement	1
M. Claude Bérít-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques	2
M. Stéphane Mazars	2
M. Joël Labbé	3
M. François Calvet	3
Mme Mireille Schurch	4
M. Daniel Dubois	4
M. Claude Dilain	5
M. René Vandierendonck	5
Mme Cécile Duflot, ministre	5
<i>Discussion des articles</i>	6
Article additionnel avant l'article premier	6
Article premier	6
Article 3	6
M. Jean-Louis Carrère	6
M. Gérard Larcher	6

SÉANCE du lundi 17 décembre 2012

41^e séance de la session ordinaire 2012-2013

PRÉSIDENCE DE M. JEAN-PIERRE RAFFARIN,
VICE-PRÉSIDENT

SECRÉTAIRES :

M. ALAIN DUFAUT, MME ODETTE HERVIAUX.

La séance est ouverte à 21 h 30.

Le procès-verbal de la précédente séance, constitué par le compte rendu analytique, est adopté sous les réserves d'usage.

Échec en CMP

M. le président. – J'informe le Sénat que la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi de finances rectificative pour 2012 n'est pas parvenue à l'adoption d'un texte commun.

Mobilisation du foncier public en faveur du logement (*Procédure accélérée*)

M. le président. – L'ordre du jour appelle l'examen du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Discussion générale

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. – C'est avec un plaisir renouvelé que je viens pour présenter le projet de loi, qui répond à l'urgence que nous rappelle l'actualité : chaque soir, 1 500 demandes d'hébergement restent sans réponse, le 115 est saturé dans plusieurs régions ; 47 000 familles reconnues prioritaires au sens de la loi Dalo attendent un logement pour vivre dignement. Voilà pourquoi le Gouvernement a des objectifs si ambitieux ; voilà pourquoi il faut construire davantage de logements sociaux dans les zones tendues et renforcer les obligations de mixité sociale, en dépit des apôtres du séparatisme social.

La censure du Conseil constitutionnel pour des raisons de procédure a retardé l'entrée en vigueur du

texte, sans entamer la détermination du Gouvernement. Il s'agit d'autoriser la vente de terrains publics avec une forte décote, jusqu'à la gratuité, pour construire des logements sociaux ; de relever le seuil de la loi SRU à 25 % et de multiplier par cinq les pénalités pour les communes qui ne respectent pas leurs engagements. Grâce au débat parlementaire, les efforts demandés aux communes profiteront davantage au logement très social prêt locatif aidé d'intégration (Plai).

La loi SRU est aujourd'hui devenue pour beaucoup une référence commune. J'espère que le présent texte recueillera un aussi large accord.

Par rapport au texte voté en septembre, nous n'avons procédé qu'à quelques précisions juridiques après un nouvel examen par le Conseil d'État. Ainsi, l'avantage tiré de la décote devra être répercuté sur les loyers ou le prix dans le cadre de l'accession à la propriété, étant entendu que les logements ayant bénéficié de la décote ne pourront être vendus avant vingt ans. Les logements destinés aux plus modestes seront favorisés : d'où une décote maximale de 50 % pour les programmes en prêt locatif social (PLS). Les décrets sont déjà en préparation et seront transmis au Conseil d'État dès la promulgation de la loi.

En ce qui concerne la réquisition des logements vacants, la réduction à douze mois de délai de vacance, voulu par l'Assemblée nationale, a été conservée. Pour parer aux manœuvres dilatoires sans risquer l'inconstitutionnalité, nous avons revu la disposition votée par les députés relative aux travaux d'aménagement allégués par les propriétaires ; la différence sera faite entre les propriétaires bénévoles et les autres.

J'ai en outre demandé aux préfets de région de lister les terrains pouvant être cédés avec décote après avis des comités régionaux de l'habitat, des communes et des EPCI. Nous réquisitionnerons dès cet hiver, les démarches sont finalisées en Île-de-France, en Rhône-Alpes et en Paca.

L'application d'un taux obligatoire de 10 % de logements sociaux dans les communes de 1 500 à 3 500 habitants situées hors de l'Île-de-France a été supprimée ; l'engagement pris par le Premier ministre a été tenu. Le plafonnement des sanctions en proportion des dépenses de fonctionnement de la commune a été abaissé. Enfin, le régime transitoire a été retouché à l'article 26 pour tenir compte de la date probable d'entrée en vigueur du texte. Les dispositions relatives au Grand Paris ont été stabilisées.

Ce texte n'est que la première pierre de l'édifice. Une grande loi sur l'urbanisme et l'habitat viendra ce printemps. La concertation a déjà commencé ; je l'ai lancée ce matin sur le volet urbanisme. J'ai aussi besoin de l'expertise des parlementaires. Je crois à la co-élaboration législative, et je compte sur vous. (*Applaudissements à gauche*)

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques. – Le projet de loi examiné cet automne a été invalidé par le Conseil constitutionnel pour des raisons de procédure et non de fond. Le présent texte reprend dans sa quasi-intégralité les conclusions de la CMP adoptées ici même le 9 octobre. Il est la traduction de deux engagements du président de la République : la mise à disposition des collectivités de terrains vacants pour construire des logements sociaux ; le relèvement à 25 % du seuil de la loi SRU dans les zones tendues et le quintuplement des sanctions pour les mauvais élèves. (*M. Roland Courteau approuve*)

La cession gratuite de terrains accélérera, voire débloquera des opérations, et renforcera les capacités de financement des bailleurs sociaux.

Quant au relèvement du seuil SRU, il fera passer de 66 000 à 190 000 l'objectif de construction de logements sociaux sur la période 2014-2016. Les communes récalcitrantes devront contribuer à l'effort collectif et y seront incitées par le renforcement des sanctions.

Une des modifications apportées au texte de la CMP est la limitation de la décote à 50 % pour les logements PLS et l'accession sociale. L'interdiction de vente pour les opérations ayant donné lieu à décote sera de vingt ans, comme pour les conventions.

S'agissant des réquisitions, les allégations de travaux à fins dilatoires seront empêchées.

La disposition qui fixait un taux obligatoire de 10 % de logements sociaux pour les communes de 1 500 à 3 500 habitants a été retirée.

M. François Calvet. – Dommage !

M. Claude Bérit-Débat. – Enfin, il a été tenu compte de l'adoption d'un projet de schéma directeur par la région Île-de-France à l'article 31 relatif au Grand Paris.

Je me félicite que bon nombre de dispositions votées au Sénat aient été préservées. Tous les groupes parlementaires ont été entendus : ainsi, à l'article premier, un amendement de Mme Schurch demandant un rapport sur les mécanismes d'encadrement de la valeur foncière a été maintenu. À la demande de Mmes Létard, Lienemann et Blandin, les statuts des organismes HLM des Houillères du Nord-Pas-de-Calais ont été stabilisés ; *idem* sur l'obligation de construire au moins 30 % de logements sociaux dans les projets d'au moins douze logements dans les communes en carence, disposition adoptée à l'initiative de Mme Lienemann et de M. Labbé.

Je pense aussi à la possibilité de déduire du prélèvement les dépenses de fouilles archéologiques, à l'initiative de Mme Létard, ou à l'imposition d'un plafond de 30 % de PLS et d'un plancher de 30 % de PLAI dans les communes soumises à l'article 55, sur proposition de Mme Schurch et de M. Mézard. Je

pense surtout à la suppression de la ponction sur la trésorerie des organismes HLM, voulue par M. Mézard : je me félicite que le Gouvernement l'ait reprise à son compte. (*On s'en réjouit sur les bancs socialistes*) M. Cambon voulait que le maire ait un droit de regard sur la vente de logements sociaux ; l'Assemblée nationale a trouvé une solution équilibrée ; en cas de désaccord entre le maire et le préfet, le ministre en charge du logement tranchera.

La commission a adopté ce texte sans modification. Le budget pour 2013 prévoit une hausse des crédits du logement : c'est une rupture avec les années passées.

La commission est défavorable aux amendements de l'UDI-UC déjà déposés et rejetés en septembre, de même qu'à ceux de l'UMP. Je regrette que certains mettent encore en cause l'article 55 de la loi SRU...

Le projet de loi sur le logement attendu en 2013 sera l'occasion d'aborder des questions délicates comme celle des recours abusifs. J'espère que le Sénat votera ce texte à une très large majorité. (*Applaudissements à gauche*)

M. Stéphane Mazars. – Ce débat a un faux air de deuxième lecture... Les raisons de cette nouvelle discussion n'ont rien à voir avec le logement, qui reste une des principales préoccupations des Français. La situation de mal-logement de nombre de nos concitoyens n'est pas nouvelle ; elle révèle que l'État a failli et aussi les erreurs des politiques libérales du passé. Elle exige la mobilisation de tous les acteurs. D'emblée, le Gouvernement a encadré les loyers à la relocation, relevé le plafond du livret A et déposé un projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public. Encore fallait-il ne pas confondre vitesse et précipitation et respecter la procédure parlementaire : le RDSE avait sonné l'alarme. Mais n'en parlons plus ; votre responsabilité n'est pas en cause, madame la ministre...

Ce nouveau texte est bien meilleur que celui issu de la CMP. Preuve que deux lectures des deux chambres ne sont jamais de trop ! Des garanties opportunes ont été prévues en contrepartie de la décote. Le plafonnement de la décote à 50 % pour les PLS et l'accession sociale lève toutes nos réserves. Dispenser de l'obligation de 10 % de logements sociaux les communes de moins de 3 500 habitants des zones tendues non franciliennes, c'est la sagesse, et c'était un engagement du Gouvernement.

Nous nous félicitons que les apports du Sénat aient été préservés : preuve de l'utilité du bicamérisme. Les sénateurs disposent d'une expertise qu'ils doivent à leur ancrage territorial, y compris ceux qui exercent une fonction exécutive... Ainsi du plafond des PLS et du plancher des PLAI pour les communes de l'article 55 non couvertes par un PLH. Le « prélèvement HLM » était inique ; il est bon qu'il ait été supprimé.

Le RDSE, dans sa quasi-totalité, soutient pleinement ce projet de loi. Les maires qui ne veulent pas de mixité sociale doivent être sanctionnés ; ceux qui sont de bonne volonté mais se heurtent à des obstacles doivent être soutenus. Il faudra aller plus loin, simplifier les règles d'urbanisme et s'attaquer aux recours abusifs. (*Applaudissements à gauche*)

M. Joël Labbé. – Nous sommes ici pour des raisons de procédure, mais sur le fond, ce texte est presque identique au précédent. Il est urgent d'agir en faveur de la dignité pour tous. On ne peut pas dire que le Gouvernement ne fasse rien : 9 milliards de crédits, 14 milliards de dépenses fiscales pour le logement. Mais le logement social méritait aussi une TVA à 5 %. C'est la mort dans l'âme que nous avons retiré notre amendement en ce sens à la demande de M. Cahuzac.

M. Alain Fouché. – Il ne faudra peut-être pas toujours acquiescer à tout ce que demande M. Cahuzac...

M. Joël Labbé. – Il faudrait aussi taxer lourdement les plus-values réalisées par les propriétaires lorsqu'un terrain est déclaré constructible. Il est scandaleux que la valeur d'un terrain soit multipliée par 50 ou par 100 à la suite d'une décision municipale ; il y a là des ressources pour l'État au service du logement.

La cession avec décote favorisera la construction de logements sociaux. Toutes les villes doivent participer à l'effort. Le relèvement du seuil de la loi SRU les y obligera. Nous regrettons pour notre part que les petites communes ne soient pas aussi mises à contribution, mais nous respectons la décision majoritaire.

Ce texte est une première étape importante. Le groupe écologiste, unanime, votera ce texte et souhaite qu'il soit adopté conforme. (*Applaudissements à gauche*)

M. François Calvet. – Ce texte diffère fort peu du précédent. Je regrette que l'on nous fasse examiner un projet de loi d'un tel impact un lundi soir... Cette manière de traiter le Sénat n'est guère acceptable. (*Mouvements divers sur les bancs socialistes*)

L'année 2012 fut la plus mauvaise depuis des années pour la construction de logements. On est loin du « choc de l'offre » annoncé ! Votre objectif de 500 000 logements en 2013 ne sera pas atteint. Il ne suffit pas de lever un nouvel impôt sur les collectivités, qui ne sont pas seules responsables : il faut tenir compte du renchérissement du coût du foncier et de la construction, de la hausse de la TVA (*M. Alain Néri s'exclame*), de la baisse de la subvention de l'État aux PLAI. Les collectivités territoriales ne peuvent plus emprunter : la communauté d'agglomération de Perpignan emprunte désormais à 5 % sur quinze ans, quand elle empruntait auparavant à 3 % sur 30 ans. Les collectivités ne peuvent plus constituer de

réserves foncières. Jamais le Gouvernement ne nous a répondu sur ce sujet de l'accès au crédit.

Quant aux particuliers, leurs demandes de crédit sont de plus en plus souvent rejetées. Le taux de désistement des acquéreurs s'est élevé à 25 % sur les six premiers mois de l'année.

Je n'ai jamais été favorable aux niches fiscales, j'ai approuvé la suppression du Scellier. Mais pourquoi n'avoir pas réfléchi à un autre encouragement à l'accession, non inflationniste et qui ne profite pas qu'aux promoteurs ? Pourquoi ne pas s'inspirer des taux bonifiés pratiqués en Allemagne par l'État fédéral, 30 % jusqu'à 120 000 euros, avec un différé de remboursement de deux ans, que les *Länder* accompagnent ? Les régions, susceptibles de l'abonder, pourraient ainsi les moduler en fonction du marché local. Au lieu de cela, le nouveau régime « Duflot » reprend les dispositifs précédents, avec des contraintes supplémentaires et un moindre rendement... Votre politique du logement n'est pas en phase avec la nouvelle réalité bancaire et économique.

Venons-en à ce projet de loi. Oui à la mise à disposition de terrains de l'État, mais pas de ses établissements publics, qui connaissent eux aussi des difficultés. Les terrains présentés comme cessibles, bien souvent, n'existent pas, ou ont déjà été vendus : ainsi à Perpignan d'un terrain de 25 000 mètres carrés promis par RFF à un promoteur pour une deuxième tranche de ZAC...

Quant au relèvement des exigences en matière de logement social et au renforcement des sanctions, ils ne tiennent pas compte des efforts consentis par les communes depuis la loi SRU ; le rythme de construction a été important ces dernières années -130 000 logements sociaux en 2010. Même volontaristes, les communes peinent à trouver des terrains et à équilibrer leurs opérations en raison des nouvelles normes, notamment environnementales. Pour les communes concernées par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), vous ne prenez en compte que les zones urbanisées de leur territoire. Votre objectif est avant tout de taxer les communes. (*M. Claude Dilain s'exclame*). À Perpignan, il faudrait construire 18 000 logements sociaux en douze ans ! Une projection des aides de l'État pour toutes les communes de l'article 55 montrerait à coup sûr que les 120 millions annoncés ne suffiront pas.

Le Conseil d'État a ramené la ponction à 7,5 % des dépenses de fonctionnement des communes : c'est déjà énorme !

Pourquoi n'avoir pas autorisé une mutualisation intercommunale des obligations ? Pourquoi ne pas intégrer dans les quotas l'accession sociale à la propriété, qui répond aux attentes des Français, met par exemple de nombreux retraités à l'abri de la précarité, dégage des logements sociaux pour ceux

qui n'y ont pas encore accès et augmente les capacités financières des bailleurs sociaux ?

Le vrai sujet aujourd'hui, c'est le bouclage des opérations. Si on ne règle pas la question du financement, pas un logement social ne sortira. Les opérations immobilières sont à l'arrêt.

M. Claude Bérít-Débat. – Et la taxe professionnelle ?

M. François Calvet. – Le comité régional de l'habitat du Languedoc-Roussillon n'a pas pu adopter trois PLH, puisque, nous a expliqué le préfet, la nouvelle loi va changer la donne. Les PHLH en cause peuvent-ils être approuvés, quitte à être révisés dans les meilleurs délais ? Nous ne pouvons nous permettre d'attendre encore six mois. *(On s'impatiente à gauche)* J'attends une réponse, madame la ministre.

Le gouvernement Fillon a financé 130 000 logements sociaux en 2010, record absolu, et 120 000 en 2011, en pleine crise.

M. le président. – Veuillez conclure.

M. François Calvet. – Je vous souhaite de faire aussi bien ! Comme le texte a peu évolué depuis la CMP et que vous vous apprêtez à refuser toutes nos propositions, nous ne voterons pas ce texte. *(Applaudissements à droite)*

Mme Mireille Schurch. – Parce qu'il y a urgence à répondre à la crise du logement, le Gouvernement a voulu agir vite. La première loi du quinquennat a été consacrée au logement. Mais il a oublié que la droite était en embuscade, prête à faire feu de tout bois pour empêcher l'entrée en vigueur de ce texte. *(Exclamations à droite)*

Or ce n'est pas la procédure mais le contenu de la loi qui, à notre sens, pose problème. Nous avons déposé une proposition de loi qui n'a pas vraiment été examinée. Aujourd'hui il y a urgence à adopter un texte qui infléchit la logique de marchandisation à l'œuvre depuis trop longtemps. Nous apportons notre entier soutien à et effort sensible de construction de logements sociaux.

La mobilisation du foncier ? Nous préconisons la création d'une agence nationale foncière, pour constituer un domaine public du logement social. Les offices seraient ainsi libérés du poids de l'acquisition foncière. Le recours aux baux emphytéotiques permettrait à l'État de conserver la propriété des sols tout en mettant à disposition des terrains.

L'obligation de construction, en zone tendue, pourrait atteindre 30 %. L'objectif, porté à 2025 n'est pas déraisonnable. Nous regrettons que le constat de carence reste une simple faculté. Ce n'est pas ainsi que l'on atteindra les objectifs ambitieux du président de la République. L'augmentation des crédits de la mission logement sont un trompe l'œil. L'enveloppe des aides à la pierre est certes en légère augmentation, pour atteindre 500 millions, et non les

800 millions annoncés par le président de la République. Comment imposer un effort de 25 % en zone tendue avec des aides si ambitieuses ?

Le plan de compétitivité, avec la hausse de la TVA, pèsera lourd sur les marges de manœuvre des offices, qui ont déjà perdu 250 millions. Nous serons attentifs aux évolutions.

Pour un droit au logement pour tous, il faut non seulement des règles strictes, mais des moyens à la hauteur. Nous attendons de la grande loi sur l'urbanisme une réorientation de la politique du logement en France. *(Applaudissements à gauche)*

M. Daniel Dubois. – Voilà un deuxième passage obligé, parce que la ministre, en septembre, était pressée.

M. Claude Dilain. – Elle avait raison.

M. Daniel Dubois. – Mais il faut respecter le Parlement, je ne reviens pas sur les raisons pour lesquelles vous l'avez, en septembre bousculé...

Bref, c'est aujourd'hui la session de rattrapage. Et il aura fallu plus de quatre mois pour adopter ce texte. Preuve que mieux vaud respecter le Parlement. Comble, le ministre des relations avec le Parlement a voulu mettre sur le dos du Sénat, après la censure du Conseil constitutionnel, la responsabilité de cette décision !

J'en viens à ce texte. Un constat, d'abord : on construira cette année 100 000 logements de moins que l'an dernier, en dépit des décisions que vous avez prises depuis six mois, dont nous vous avons avertie qu'elles n'allaient pas dans le bon sens.

Le groupe centriste est héritier de Laurent Bonneval, à qui l'on doit la loi de 1912 qui créa le logement social. Même si le rythme de création s'est accéléré ces dernières années, leur nombre reste insuffisant, l'objectif de 2,5 millions de logements sur le quinquennat est louable, mais il est irréaliste.

Ce texte est très contraignant et peu incitatif pour les collectivités territoriales. Pour un logement, l'apport de l'État est de 600 euros, quand il est de 30 000 à 40 000 euros pour les collectivités territoriales. Et vous ne savez manier, à leur égard, que le bâton. Vous organisez la récupération par l'État du prélèvement annuel, au risque de compromettre leur santé financière. La loi Bonneval créa des offices publics financés par les municipalités. Souvenez-vous de cela. Mme Létard a déposé des amendements sur la prise en compte du fait intercommunal.

En un an, la TVA dans le bâtiment a quasiment doublé. Comment atteindre, à ce compte, les objectifs ? Et vous mettez en cause l'accession sociale à la propriété, qui fait partie du parcours résidentiel. Les classes moyennes souffrent du faible nombre de logements intermédiaires disponibles. Il faudrait se saisir du problème.

Pour toutes ces raisons, le groupe UDI-UC s'abstiendra. (*Applaudissements à droite et au centre*)

M. Claude Dilain. – Les péripéties de la procédure ne doivent pas nous faire oublier l'essentiel.

Cent ans après la loi Bonnevey qui créa les HBM, les habitations bon marché, et fut votée à l'unanimité, le logement reste une préoccupation essentielle des Français. La Constitution de 1948 consacre le droit au logement, comme la Charte européenne, en son article 31. Le droit au logement décent est un droit de l'homme : il faut passer du droit au fait.

Le 28 novembre, la Fondation Abbé Pierre lançait sa vingtième campagne d'hiver. C'en est trop ! L'État s'engage à créer 500 000 logements chaque année pendant le quinquennat : il faut s'engager à ses côtés. Les bidonvilles réapparaissent, 1,2 million de demandeurs sont en attente de logement social, 3,6 millions de personnes sont mal logées. Il faut atteindre l'objectif !

Votre texte, qui a évité les pierres d'achoppement, représente un bon équilibre entre les préoccupations des députés et des sénateurs particulièrement soucieux des territoires, de tous les territoires. Pour améliorer l'objectif de la loi SRU, que plus personne ne conteste, il faut revaloriser l'image du logement social, qui certains assimilent à des barres surpeuplées de voyous et de paresseux, alors qu'on construit désormais des petites résidences pour réussir le pari de la mixité et de l'intégration urbaine.

Vous nous avez souvent, dans ce texte, entendus, sur le bail emphytéotique, notamment. C'est pourquoi je m'étonne de voir déposer à nouveau des amendements déjà longuement débattus. Ce texte doit être adopté sans tarder : il faut trois ans pour construire un immeuble. Le temps presse. Et le débat sera bientôt rouvert avec la grande loi que vous annoncez. Car reste le problème de la TVA à 5,5 %, à laquelle nombre de sénateurs sont attachés. C'est une incitation profonde à la création de logements sociaux. (*M. André Reichardt approuve*) Nous voterons cette loi avec enthousiasme. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

M. René Vandierendonck. – Quand il y a une niche, il y a un chien a coutume de dire le président Raffarin. Sur le Scellier, il y a un chien. Je n'ai pas idée de la taille du chien, mais le coût avoisinera les 12 milliards d'euros. On ne peut être de gauche et tolérer que la TVA sur le vrai logement social ne soit pas à 5,5 % (*Applaudissements sur les bancs socialistes*) C'est un marqueur !

La concertation sur la grande loi d'urbanisme est lancée. Le sénateur Pillet et moi-même avons été désignés par la commission des lois pour faire le tour de la question. Comment lutter contre la spéculation ? La planification urbaine à la française est mauvaise. Les codes de la construction et de l'urbanisme réunis font 3 000 pages ! Essayons de simplifier, de combler

les lacunes de la loi Voynet, de faire confiance aux EPCI. Il faut aussi lutter contre la fragmentation sociale, et veiller à la mixité sociale, au-delà des mots, dans la réalité des attributions et des politiques locales de l'habitat.

Je vous encourage, madame la ministre, dans votre combat difficile. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

Mme Cécile Duflot, ministre. – Oui, monsieur Mazars, ce texte s'est enrichi du travail parlementaire : c'est ainsi que je conçois mon rôle. Merci à M. Labbé de son soutien. À M. Dilain et aux autres, je répète que la question de la TVA est à l'étude : le Premier ministre s'est engagé à y apporter une réponse avant la fin de l'année.

Le nouveau régime fiscal de l'investissement locatif, monsieur Calvet, privilégie les logements intermédiaires, nécessaires à la fluidité du marché car ils sont destinés aux ménages au-dessus du plafond retenu pour le logement social. J'ai lancé, après le rapport Vance, les dix-sept observatoires des loyers de la phase expérimentale. Nous aurons, fin 2013, des outils de pilotage affinés de la politique du logement, pour mieux répondre à la demande.

Les aides à la pierre, madame Schurch, sont essentielles : elles sont, pour la première fois depuis des années, en augmentation pour qu'en partenariat avec les collectivités territoriales, les moyens soient au rendez-vous.

Le travail parlementaire, monsieur Dubois, permet parfois d'avoir des majorités larges, fondées sur des raisons pragmatiques. Il faut, en matière de logement, être modeste, car les résultats ne se font voir qu'à trois ans. Modestes et déterminés à aller dans le sens que nous avons retenu et qui est apprécié par les professionnels comme je l'ai constaté au congrès de la Fnaim car la dérégulation du secteur a conduit à l'embolie. Le logement est un bien de première nécessité. Oui, monsieur Dilain, hommage soit rendu à M. Bonnevey, qui refusa, aussi, de voter les pleins pouvoirs à Pétain. Sa loi fondamentale fut votée à l'unanimité. Puisse ce précédent vous conduire à changer de position lors du vote final ! (*Applaudissements à gauche*)

La loi SRU avait suscité de fortes passions. À ceux qui l'estimaient à l'époque scandaleuse, elle sied aujourd'hui, au point qu'ils ne veulent pas que l'on y touche aujourd'hui : je leur donne rendez-vous dans dix ans.

Oui, monsieur Vandierendonck, la question foncière est décisive. L'État s'engage lourdement pour financer les transports, dont l'existence renchérit le coût du foncier. Il faut mettre fin au cercle vicieux. (*Applaudissements à gauche*)

La discussion générale est close.

Discussion des articles

Article additionnel avant l'article premier

M. le président. – Amendement n°119, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Avant l'article premier

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le Gouvernement remet au Parlement, dans les six mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport sur la création d'une agence nationale foncière pour le logement.

Mme Mireille Schurch. – Les auteurs de cet amendement considèrent que les orientations qu'ils ont définies dans la proposition de loi déposée le 30 juillet dernier pour une stratégie foncière publique en faveur du logement doivent faire l'objet d'un réel examen par le Gouvernement.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Amendement identique à celui que vous aviez déposé naguère : retrait, ou même avis défavorable, d'autant que la problématique du foncier sera au cœur de la loi à venir.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis, pour les mêmes raisons.

L'amendement n°119 n'est pas adopté.

Article premier

M. le président. – Amendement n°32, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Supprimer cet article.

M. François Calvet. – Le Parlement a pour rôle de faire la loi et de légiférer. Non pas, comme le préconise à plusieurs reprises ce texte, de travailler sur des rapports du Gouvernement à chaque fois qu'un nouveau mécanisme est mis en place.

Ce texte prévoit cinq rapports, lesquels sont souvent rédigés par les services de l'État, sans consultation des élus, et ne sont lus par personne et pour cause : ils ne servent qu'à confirmer des décisions déjà prises.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – La commission est favorable à l'article premier, que nous devons à une initiative du groupe CRC. Donc défavorable à cet amendement.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Le sujet est déterminant : une mauvaise fixation des valeurs foncières peut bloquer les opérations. Défavorable à l'amendement.

L'amendement n°32 n'est pas adopté.

L'article premier est adopté, ainsi que l'article 2.

Article 3

M. Jean-Louis Carrère. – Le président de la République a fait du logement social l'une des priorités de son mandat. Il y a urgence : le logement est un élément du pacte républicain. Je salue la détermination du Gouvernement et le travail de la commission. L'amendement que j'ai déposé avec mes collègues de la commission des affaires économiques ne le remet pas en cause, mais répond à une préoccupation sur l'immobilier de la gendarmerie nationale, très dégradé ces dernières années, faute d'investissements, au point de poser des problèmes de sécurité à des familles qui y vivent par nécessité de service. Or 120 millions d'euros en provenance des cessions devaient pourvoir aux rénovations. Si la gendarmerie ne peut plus compter dessus, que faire ? Pourriez-vous apporter une réponse alternative, madame la ministre ?

M. Gérard Larcher. – Cet amendement, que j'ai cosigné, n'est pas seulement destiné à alerter. La situation va s'aggraver : on nous annonce trois années blanches en crédit, pour la rénovation. Dans les 31 000 casernes domaniales, comme dans les 36 000 logements financés par les collectivités territoriales, pas de crédit, donc. Il y a de quoi être inquiet. Voyez Satory, la tour de Nanterre où l'ascenseur tombe régulièrement en panne, l'école de gendarmerie de Melun !

M. Alain Néri. – Cela date-t-il d'hier ?

M. Gérard Larcher. – J'ai alerté Claude Guéant l'année dernière sur la question. Je souhaite que le produit de la vente de la rue Saint-Didier, notamment, soit affecté à la rénovation des logements des gendarmes, au service de l'État régalien : telle doit être, aussi, notre conception de la République. *(Applaudissements sur les bancs UMP)*

M. le président. – Amendement n°37, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Supprimer cet article.

M. François Calvet. – L'article 3 de ce projet de loi prévoit de faciliter la cession de terrains de l'État pour construire des logements sociaux. Si l'objectif affiché est louable, les dispositions prévues par cet article, en raison de la précipitation avec laquelle le texte a été élaboré, ne peuvent faire l'objet d'un consensus. *(Murmures à gauche)*

La décote est actuellement plafonnée par décret : elle peut atteindre 25 % de la valeur vénale et jusqu'à 35 % si le terrain est situé dans une zone où le marché est tendu. Ce texte prévoit d'aller au-delà, jusqu'à la mise à disposition gratuite des terrains de l'État. Cela mériterait une étude d'impact approfondie. La liste communiquée en annexe du projet de loi, par les très nombreuses incohérences immédiatement soulignées par les maires, montre que ce travail n'a pas été réalisé. Voir ce que je disais de terrains déjà attribués

à un opérateur privé pour la deuxième phase d'une ZAC à Perpignan.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Défavorable. Bien des acteurs locaux se félicitent de pouvoir récupérer gratuitement des terrains. Je vous comprends mal !

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

M. Alain Fouché. – Je ne voterai pas l'amendement. Des terrains sont bloqués depuis des années. On a vu comment la SNCF a géré ses terrains. Il est bon qu'ils puissent être cédés à des collectivités territoriales.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Pourquoi persister à déposer des amendements de suppression ? Nous soutenons ce texte de synthèse, qui témoigne que la ministre a su entendre les parlementaires de tous bancs.

L'amendement n°37 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°38 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 6

I. – Première phrase

Remplacer le taux :

100 %

par le taux :

50 %

II. – En conséquence, dernière phrase

Supprimer cette phrase.

M. François Calvet. – Il est indispensable de trouver un équilibre entre l'intérêt du vendeur et l'objectif de faciliter l'achat de terrains par les collectivités territoriales. Cet amendement propose ainsi que la décote puisse atteindre 50 % de la valeur vénale du terrain.

M. le président. – Amendement n°83, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Cette décote ne peut excéder 10 % de la valeur vénale des terrains provenant du ministère de la défense.

M. François Calvet. – Même objectif pour les terrains du ministère de la défense.

Suivant un principe établi depuis plusieurs années, et contrairement aux autres départements ministériels, le ministère de la défense a bénéficié jusqu'à présent de la totalité du produit des cessions de ses emprises immobilières.

La cession gratuite d'actifs immobiliers de l'État ne doit pas le concerner au risque sinon de fragiliser les capacités d'action de nos armées, et rendre le budget 2013 insincère.

Par ailleurs, l'article 67 de la loi de finances pour 2009 prévoit déjà que les emprises militaires situées dans le périmètre des contrats de redynamisation de sites de défense sont cédées aux communes qui en font la demande pour un euro symbolique.

M. le président. – Amendement n°3, présenté par MM. Carrère, Boutant et G. Larcher.

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

La décote ne saurait excéder 50 % de la valeur du bien pour les biens cédés par la gendarmerie nationale.

M. Jean-Louis Carrère. – Cet amendement étant de repli : je présenterai donc en même temps l'amendement n°2.

Si l'on ne trouve pas rapidement une solution, la situation deviendra aussi critique que celle du logement social. Ce serait paradoxal. Je demande solennellement au Gouvernement d'apporter une solution, ici et maintenant.

M. le président. – Amendement identique n°78 rectifié, présenté par MM. Calvet, Cléach, Charon, P. André, G. Bailly, Bas, Beaumont, Béchu, Bécot, Belot, Billard, Bizet et Bordier, Mme Bouchart, M. Bourdin, Mme Bruguière, MM. Buffet, Cambon, Cantegrit, Cardoux et Carle, Mme Cayeux, MM. César, Chatillon, Chauveau, Cointat, Cornu, Couderc, Courtois, Dallier, Dassault, de Legge, de Montgolfier et de Raincourt, Mme Debré, MM. del Picchia, Delattre et Dériot, Mmes Deroche et Des Esgaulx, MM. Dolidé, P. Dominati, Doublet et du Luart, Mme Duchêne, MM. Dufaut, Dulait, A. Dupont, Duvernois, Emorine et Falco, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, Fleming, Fontaine, Fouché, B. Fournier, J.P. Fournier, Frassa, Frogier, Gaillard et Garrec, Mme Garriaud-Maylam, MM. J.C. Gaudin, J. Gautier, Gélard et Gilles, Mme Giudicelli, MM. Gournac, Grignon, Grosdidier, Guené, Hérisson, Houel, Houpert et Humbert, Mme Hummel, MM. Huré et Hyst, Mlle Joissains, Mme Kammermann, M. Karoutchi, Mme Keller, M. Laménie, Mme Lamure, MM. Laufoaulu, D. Laurent, Lecerf, Lefèvre, Legendre, Leleux, Lenoir, P. Leroy, Longuet, Lorrain, Magras, Marini, Martin et Mayet, Mme Mélot, MM. Milon, Nachbar, Nègre, Paul, Pierre, Pillet, Pintat, Pinton, Pointereau, Poncelet, Poniatowski et Portelli, Mmes Primas et Procaccia, MM. Raffarin, Reichardt, Retailleau, Revet, Saugey, Savary, Savin et Sido, Mme Sittler, MM. Soilihi et Trillard, Mme Troendle et MM. Trucy, Vendegou, Vestri et Vial.

M. François Calvet. – Le parc immobilier de la gendarmerie nationale comprend 76 105 logements, qui se répartissent en casernes domaniales, en

casernes locatives et en logements individuels, dont la vétusté pèse sur les conditions de vie des gendarmes et de leur famille, ainsi que sur leur moral.

L'État devrait consacrer 200 millions d'euros par an à la construction et 100 à la réhabilitation des casernes pour maintenir en l'état le parc domanial de la gendarmerie nationale. Faute de crédits suffisants, 2013 sera une année blanche pour l'immobilier et cette situation devrait se prolonger jusqu'en 2015. Il ne sera pas possible non plus d'accorder de nouvelles subventions aux collectivités locales pour la construction de casernes locatives et, en matière de financement innovant, aucune nouvelle opération de ce type n'est prévue pour les trois prochaines années.

La gendarmerie pouvait compter sur les revenus tirés de cessions immobilières comme la vente de l'ancien siège de la direction générale, rue Saint-Didier. Depuis 2009, elle a engagé la cession de 187 emprises devenues inutiles ou trop dégradées. Avant le 1^{er} janvier 2009, le montant du retour des cessions était prévu à hauteur de 100 % du montant total. Depuis lors, il n'est plus que de 60 %.

Lors d'une réunion interministérielle du 2 avril 2012, il a été donné à la gendarmerie nationale la possibilité de bénéficier de 20 millions d'euros sur l'enveloppe mutualisée du CAS immobilier, montant conditionné par la réalisation des cessions prévues. La gendarmerie espérait 120 millions d'euros à ce titre ces trois prochaines années. Sur cette base, elle a élaboré une programmation des rénovations immobilières les plus urgentes, lequel risque d'être remis en cause si l'on applique une décote de 100 %. (*On s'impatiente à gauche*)

Le logement concédé par nécessité absolue de service constitue un élément structurant du statut militaire de la gendarmerie. Contrepartie du régime de disponibilité, il assure le maillage du territoire. En outre, la vie en caserne aide à maintenir le lien entre l'institution et les familles, lorsque les gendarmes sont appelés à servir hors du territoire.

Il serait paradoxal que la construction de logements sociaux soit financée par une dégradation de la situation de logement des gendarmes.

M. le président. – Amendement n°2, présenté par MM. Carrère, Boutant et G. Larcher.

Après l'alinéa 12

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

« ... - Les I et II ne sont pas applicables aux biens cédés par la gendarmerie nationale.

M. Jean-Louis Carrère. – Il est défendu.

M. le président. – Amendement identique n°79 rectifié *bis*, présenté par MM. Calvet, Cléach, Charon, P. André, G. Bailly, Bas, Beaumont, Béchu, Bécot, Belot, Billard, Bizet et Bordier, Mme Bouchart, M. Bourdin, Mme Bruguière, MM. Buffet, Cambon,

Cantegrit, Cardoux et Carle, Mme Cayeux, MM. César, Chatillon, Chauveau, Cointat, Cornu, Couderc, Courtois, Dallier, Dassault, de Legge, de Montgolfier et de Raincourt, Mme Debré, MM. del Picchia, Delattre et Dériot, Mmes Deroche et Des Esgaulx, MM. Doligé, P. Dominati, Doublet et du Luart, Mme Duchêne, MM. Dufaut, Dulait, A. Dupont, Duvernois, Emorine et Falco, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, Fleming, Fontaine, Fouché, B. Fournier, J.P. Fournier, Frassa, Frogier, Gaillard et Garrec, Mme Garriaud-Maylam, MM. J.C. Gaudin, J. Gautier, Gélard et Gilles, Mme Giudicelli, MM. Gournac, Grignon, Grosdidier, Guené, Hérisson, Houel, Houpert et Humbert, Mme Hummel, MM. Huré et Hyst, Mlle Joissains, Mme Kammermann, M. Karoutchi, Mme Keller, M. Laménie, Mme Lamure, MM. Laufoaulu, D. Laurent, Lecerf, Lefèvre, Legendre, Leleux, Lenoir, P. Leroy, Longuet, Lorrain, Magras, Marini, Martin et Mayet, Mme Mélot, MM. Milon, Nachbar, Nègre, Paul, Pierre, Pillet, Pintat, Pinton, Pointereau, Poncelet, Poniatowski et Portelli, Mmes Primas et Procaccia, MM. Raffarin, Reichardt, Retailleau, Revet, Saugey, Savary, Savin et Sido, Mme Sittler, MM. Soilihi et Trillard, Mme Troendle et MM. Trucy, Vendegou, Vestri et Vial.

M. François Calvet. – Il est défendu.

M. Claude Bérît-Débat, *rapporteur.* – Avis défavorable à l'amendement n°38 rectifié, ainsi qu'à l'amendement n°83, qui remet en cause le principe de la décote à 100 % pour la défense nationale, et est même moins favorable que le droit actuel.

Quant aux amendements n°83 et 78 rectifié, M. Carrère le dit lui-même : toutes les administrations doivent contribuer à la mobilisation du foncier. La décote n'atteindra d'ailleurs pas systématiquement 100 % : la gendarmerie pourra conserver des moyens pour réhabiliter ses casernes. Enfin, elle pourra bénéficier des 10 % des logements construits grâce aux terrains mis à disposition. Avis défavorable, donc, ainsi qu'aux deux amendements suivants : n°2 et 79 rectifié *bis*. Le délabrement des casernes ne date pas d'hier.

Nous avons tous ici le souci du logement de la gendarmerie, ce grand corps de l'État qui fait honneur à la République. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

Mme Cécile Duflot, *ministre.* – La présence de la gendarmerie est essentielle à l'égalité des territoires, dont j'ai la charge.

Ne surestimons pas l'effet de ce texte sur le budget des administrations : la gestion des sites délabrés, voire abandonnés, coûte cher à la gendarmerie. En l'état, du droit, il n'est pas toujours possible de les vendre, étant donné le prix fixé par les Domaines. Je pourrais vous citer l'exemple d'un bâtiment de grande qualité dans le centre de Bordeaux, pour lequel nous avons eu trois appels d'offre infructueux.

Je rappelle que le projet de loi prévoit que l'administration cédante pourra bénéficier de 10 % des logements construits.

Il n'est pas question d'exonérer la gendarmerie, dont certains terrains seraient utiles à la construction de logements sociaux. Mais nous évaluerons globalement l'impact du texte sur les moyens dont elle dispose pour réhabiliter et construire des casernes. Je vais lancer une étude détaillée en ce sens, en liaison avec Bercy. (*Applaudissements sur les bancs socialistes, écologistes et du RDSE*)

M. Jean-Louis Carrère. – J'aurais voulu qu'on me dise où, quand et comment, mais la réponse qui m'est faite est très intéressante et me satisfait. Je retire les amendements n°2 et 3. (*On ironise, à droite*)

Les amendements n°2 et 3 sont retirés.

L'amendement n°38 rectifié n'est pas adopté.

M. Gérard Larcher. – Je voterai l'amendement n°78 rectifié. Nous avons évoqué tout à l'heure la rue Saint-Didier. Il n'est pas si difficile de vendre un immeuble dans le XVI^e arrondissement de Paris ! Pas un million d'euros en 2013 pour de grosses réparations ? Le droit réservataire de 10 % ? C'est méconnaître l'obligation de casernement !

M. Jean-Louis Carrère. – Allons ! L'argument n'est pas raisonnable.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Élus ruraux, nous sommes bien placés pour savoir ce qu'il en est !

M. Gérard Larcher. – Ce n'est pas ainsi que l'on répondra à l'augmentation des effectifs -dont nous nous félicitons. La gendarmerie, ce sont d'abord des femmes et des hommes.

L'amendement n°83 n'est pas adopté.

M. Jean-Jacques Mirassou. – À coup de RGPP, l'ancien gouvernement a diminué considérablement le nombre de gendarmes. Et au moment où l'actuel gouvernement recrute, vous l'accusez de ne pas les loger ! Nous faisons crédit à la ministre, qui vient de prendre un engagement.

M. Gérard Larcher. – Crédit à la ministre, pas de crédits à la gendarmerie !

À la demande du groupe UMP, l'amendement n°78 rectifié est mis aux voix par scrutin public.

M. le président. – Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants	345
Nombre de suffrages exprimés	345
Majorité absolue des suffrages exprimés	173
Pour l'adoption	169
Contre	176

Le Sénat n'a pas adopté.

L'amendement n°79 rectifié bis n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°7, présenté par Mme Létard et les membres du groupe UDI-UC.

Alinéa 6, première et deuxième phrases

Supprimer les mots :

est fixée en fonction de la catégorie à laquelle ces logements appartient. Elle

Mme Valérie Létard. – Il ne paraît pas opportun de tenir compte de la catégorie des logements sociaux qui seront construits, le critère des circonstances locales suffit.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis défavorable : il est légitime de distinguer PLS et PLAI.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°7 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°8, présenté par Mme Létard et les membres du groupe UDI-UC.

Alinéa 6, deuxième phrase

Compléter cette phrase par les mots :

qui sont à appréhender avec l'établissement public de coopération intercommunale, dans la mesure où il a conclu une convention visée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation

Mme Valérie Létard. – Lorsqu'un EPCI a reçu la délégation des aides à la pierre, il doit être associé à la fixation de la décote.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Quel est l'intérêt de cet avis ? C'est à l'État de fixer la décote.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Retrait : c'est une question de méthode qui ne relève pas de la loi.

Mme Valérie Létard. – Alors qu'on encourage les intercommunalités à adopter un PLU et à se charger du logement, cet amendement est logique.

M. Michel Mercier. – Le rapporteur est hostile à tout amendement. Les gens vivront dans le logement plus longtemps que ne dure la procédure parlementaire !

J'avais cru comprendre que l'on voulait favoriser la mixité or le rapporteur nous dit, en clair, que le montant de la décote sera fixé en fonction du type de logements construits ; autrement dit, on va contre toute mixité. (*Mme Marie-Noëlle Lienemann s'exclame*) Le jour, c'est le soleil qui brille ; la nuit, c'est la lune. M. le rapporteur n'a-t-il pas dit qu'il fallait distinguer PLS et PLAI ? Quant aux collectivités territoriales, elles paient et vous voulez qu'elles se taisent. Vous les défendez le matin et leur êtes hostile le soir ! Vous êtes à côté de la plaque ! (*Applaudissements sur les bancs UMP*)

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Si vous aviez lu le projet de loi, vous sauriez que la décote prend en compte les circonstances locales. Le montant de la

décote dépendra du type de logement. Tout le reste est littérature ! (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Rien n'empêche la mixité : il peut y avoir des opérations privées dans une ZAC, où une décote s'applique pour d'autres constructions. Quant aux collectivités, dès lors qu'elles financent, elles sont nécessairement consultées !

Mme Valérie Létard. – On prévoit deux circuits de concertation séparés et qui ne se rencontreront pas.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Mais si !

Mme Valérie Létard. – Monter un programme de construction est déjà difficile. Cela le sera encore plus si les EPCI ne sont pas associés à la fixation de la décote.

L'amendement n°8 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°9, présenté par Mme Létard et les membres du groupe UDI-UC.

Alinéa 10, dernière phrase

Remplacer les mots :

sur présentation par cette dernière d'un projet s'inscrivant

par les mots :

dès lors que le projet répond au projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme et s'inscrit

Mme Valérie Létard. – La mobilisation du foncier de l'État doit se piloter en lien avec les collectivités locales.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Avis défavorable : ne faire référence qu'au PADD pourrait exclure certaines communes qui n'ont pas de PLU. Sur le fond, l'amendement est satisfait.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis, pour les mêmes raisons : les communes non couvertes par un PLU seraient exclues.

L'amendement n°9 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°10, présenté par Mme Létard et les membres du groupe UDI-UC.

Alinéa 10

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Cette stratégie de mobilisation du foncier est réalisée par l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé un programme local de l'habitat et conclu une convention visée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, ou à défaut par la commune, dans le cadre des objectifs fixés par le schéma visé à l'article L. 122-1-1 du code de l'urbanisme et du programme visé à

l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, en partenariat avec tous les acteurs concernés, notamment l'État, les établissements publics de l'État, le conseil général, le conseil régional, l'établissement public foncier et les collectivités locales.

Mme Valérie Létard. – C'est au niveau intercommunal que sont définies les orientations de la politique d'aménagement du territoire et d'habitat, à travers le Scot et le PLH.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – D'autres personnes publiques pourront bénéficier d'une décote. La procédure ne doit d'ailleurs pas être trop rigide. Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis : c'est du domaine réglementaire.

L'amendement n°10 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°40 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 12, deuxième phrase

Remplacer le mot :

sociaux

par les mots :

à usage locatif sociaux et en accession sociale à la propriété

M. François Calvet. – L'offre de logement social doit être diversifiée. L'accession à la propriété, c'est le rêve d'une vie. Il faut y aider les ménages modestes.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – L'UMP veut à la fois supprimer et étendre la décote... L'amendement est satisfait : l'accession sociale à la propriété est assimilée, à l'article 3, au logement locatif.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

L'amendement n°40 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°41, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Après l'alinéa 12

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ... – La cession d'un terrain dans les conditions prévues par le présent article doit être précédée d'un avis conforme du conseil municipal de la commune sur laquelle se situe ce terrain.

M. François Calvet. – Cet amendement prévoit l'avis conforme du conseil municipal lorsqu'un terrain cédé par l'État ou un établissement public fait l'objet d'une décote afin de réaliser des logements sociaux, au nom du principe de libre administration des collectivités territoriales.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. – Avis défavorable. Pourquoi la commune détiendrait-elle un tel pouvoir ? Sur quoi au juste porterait-il ? Veut-on

permettre à certaines communes de s'opposer à la construction de logements sociaux ?

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis.

M. Christian Cambon. – Et la libre administration des collectivités ?

M. Alain Fouché. – Certaines communes refusent le logement social pour des motifs électoralistes. Cette loi est un moyen de les contraindre à en construire. Je ne voterai pas cet amendement. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

L'amendement n°41 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°47, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéas 18 à 20

Supprimer ces alinéas.

M. François Calvet. – Le Gouvernement prétend que « le texte adopté en conseil des ministres est, dans sa presque totalité, identique à celui qui a fait l'objet d'une adoption dans les mêmes termes par le Sénat et l'Assemblée nationale les 9 et 10 octobre derniers ». Ces alinéas n'y figuraient pas. Comment le Gouvernement se justifie-t-il ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Ces alinéas me semblent cohérents... Mme la ministre va vous répondre sur le fond.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Je l'ai dit en discussion générale : nous avons procédé à quelques ajustements, suggérés par le Conseil d'État, pour garantir qu'il n'y aurait pas de spoliation. Aucun loup n'est caché là. Je vous invite à retirer l'amendement.

L'amendement n°47 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°11, présenté par Mme Létard et les membres du groupe UDI-UC.

Alinéa 21

Compléter cet alinéa par les mots :

dans le respect des objectifs des documents d'urbanisme et avec un souci de mixité de programmes

Mme Valérie Létard. – L'objectif est de parvenir à un équilibre harmonieux dans la répartition des peuplements. Pour l'atteindre, il faut s'appuyer sur les documents d'urbanisme existants et prévoir une mixité des programmes sur l'ensemble du foncier qui sera cédé par l'État et ses établissements publics.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – À l'évidence, tout programme doit respecter le droit. En ce qui concerne la mixité, l'échelle n'est pas la bonne.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis défavorable. Cet amendement n'est pas du domaine législatif.

L'amendement n11 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°42, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 22

Supprimer les mots :

dont l'État dispose

M. François Calvet. – Lors de la cession d'un terrain, le cessionnaire est tenu de fournir à l'acquéreur toutes les informations relatives au bien vendu. Pourquoi l'État serait-il dispensé de cette obligation ?

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Avis défavorable. L'amendement élargit le champ de la disposition à toutes les données, y compris celles dont l'État ne dispose pas. Lesquelles ? On court un risque d'insécurité juridique.

Mme Cécile Duflot, ministre. – La question a été beaucoup débattue au Sénat, à l'Assemblée nationale et en CMP. Restons-en à la rédaction adoptée alors.

L'amendement n°42 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°12, présenté par M. Dubois et les membres du groupe UDI-UC.

Alinéa 23, deuxième phrase

Après le mot :

ans,

insérer les mots :

sauf cas de force majeure,

M. Daniel Dubois. – Le projet de loi ne prévoit que deux possibilités de prolongation. C'est bien trop restrictif. Il serait incohérent d'imposer l'annulation de la vente alors que l'office HLM est empêché par un cas de force majeure.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – L'expression est trop floue. Restons-en au texte du projet de loi.

Mme Cécile Duflot, ministre. – Même avis défavorable. Cinq ans suffisent. La décote doit servir à la construction de logements sociaux, tout de suite.

M. Daniel Dubois. – Votre réponse est paradoxale. Je propose de la souplesse ! Si un organisme HLM achète un terrain, c'est bien pour construire dans les meilleurs délais. Mais il peut être confronté à des éléments...

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Quels éléments ?

M. Daniel Dubois. – Une ZAC peut être obligatoire ; puis un permis de construire doit être obtenu. Cela prend du temps. L'important est que l'opération aboutisse. On ne va pas tout annuler parce que l'on aurait dépassé d'un mois les cinq ans !

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Pourquoi alors ne pas avoir demandé un allongement du délai, de cinq à sept ans

par exemple ? La « force majeure », qu'est-ce que cela signifie ? Ce peut être un tribunal.

L'amendement n°12 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°48 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 25

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

La convention peut prévoir que lorsqu'un terrain cédé par l'État se trouve dans une zone urbaine sensible ou dans un quartier composé d'un taux de logements sociaux supérieur à 50 %, la commune a la possibilité d'y construire d'autres types de logements si elle s'engage à construire l'équivalent de la programmation de logements sociaux prévue sur un autre terrain situé dans la commune.

M. François Calvet. – Il peut se faire que ces terrains de l'État se trouvent dans des zones urbaines sensibles ou qui ont déjà un fort taux de logements sociaux. Si l'on ne veut pas créer de ghettos, il faut donner aux communes qui bénéficient de la décote la possibilité de transférer sur un autre terrain la programmation de logements sociaux.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. – Si le maire craint la concentration de logements sociaux dans un quartier, il lui suffit de ne pas demander la mise à disposition d'un terrain. Quels effets d'aubaine cet amendement aurait ! Avis défavorable.

Mme Cécile Duflot, ministre. – J'ai comme un sentiment de déjà-vu. Si l'opération est équilibrée, il n'y a pas besoin de décote. Avec cet amendement, une commune pourrait réaliser un programme très rentable en centre-ville, sur un terrain cédé avec décote, et construire des logements sociaux en périphérie...

L'amendement n°48 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°43, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 28, seconde phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

Ce bilan est public et mis en ligne sous un format librement réutilisable.

M. François Calvet. – Je retire l'amendement mais en profite pour rappeler à la ministre qu'elle n'a pas répondu à ma question sur le PLH.

M. le président. – Elle le fera demain, elle y tient beaucoup ! (*Sourires*)

L'amendement n°43 est retiré.

M. le président. – Amendement n°49 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéas 29 et 30

Supprimer ces alinéas.

M. François Calvet. – Évitions de créer par la loi des structures qui deviennent ensuite des coquilles vides.

L'amendement n°49 rectifié, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°44, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Alinéa 29, première phrase

Après le mot :

créé

insérer les mots :

pour une durée de cinq ans

M. François Calvet. – Amendement de repli.

L'amendement n°44, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°51 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe UMP.

Après l'alinéa 38

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement menée sous maîtrise d'ouvrage communale, sur des terrains cédés à un tarif inférieur d'au moins 20 % à la valeur vénale usuelle du parc privé et réservés à des primo-accédants.

M. François Calvet. – La question a déjà été abordée. Je retire l'amendement.

L'amendement n°51 rectifié est retiré.

M. Alain Fouché. – Je m'abstiens sur l'article.

L'article 3 est adopté.

Prochaine séance aujourd'hui, mardi 18 décembre 2012, à 9 h 30.

La séance est levée à minuit et demi.

Jean-Luc Dealberto

Directeur des comptes rendus analytiques

ORDRE DU JOUR

du mardi 18 décembre 2012

Séance publique

À 9 HEURES 30

Questions orales

À 14 HEURES, LE SOIR ET LA NUIT

2. Projet de loi autorisant l'approbation de l'accord-cadre entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République de Maurice sur la cogestion économique, scientifique et environnementale relative à l'île de Tromelin et à ses espaces maritimes environnants (n°299, 2011-2012)

Rapport de M. Gilbert Roger, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (143, 2012-2013)

Texte de la commission (n°144, 2012-2013)

3. Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'approbation du protocole n°3 à la convention-cadre européenne sur la coopération transfrontalière des collectivités ou autorités territoriales relatif aux groupements eurorégionaux de coopération (GEC) (n°132, 2011-2012)

Rapport de M. Bernard Piras, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (207, 2012-2013)

Texte de la commission (n°208, 2012-2013)

4. Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification de l'accord de partenariat économique entre la Communauté européenne et ses États membres, d'une part, et les États du Cariforum, d'autre part (n°454, 2011-2012)

Rapport de M. André Trillard, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (211, 2012-2013)

Texte de la commission (n°212, 2012-2013)

5. Projet de loi autorisant la ratification de la convention internationale pour la répression des actes de terrorisme nucléaire (n°374, 2011-2012)

Rapport de M. Xavier Pintat, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (215, 2012-2013)

Texte de la commission (n°216, 2012-2013)

6. Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'approbation de l'amendement à la convention sur la protection physique des matières nucléaires (n°720, 2011-2012)

Rapport de M. Xavier Pintat, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (217, 2012-2013)

Texte de la commission (n°218, 2012-2013)

7. Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification de la convention sur la protection du patrimoine culturel subaquatique (n°134, 2012-2013)

Rapport de M. Richard Tuheiava, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (209, 2012-2013)

Texte de la commission (n°210, 2012-2013)

8. Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'approbation de l'accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République socialiste du Vietnam, pour la création et le développement de l'université des sciences et des technologies de Hanoï (n°716, 2011-2012)

Rapport de M. Christian Poncelet, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (205, 2012-2013)

Texte de la commission (n°206, 2012-2013)

9. Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'approbation de l'accord de coopération entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République du Kazakhstan dans le domaine de l'exploration et de l'utilisation de l'espace extra-atmosphérique à des fins pacifiques (n°713, 2011-2012)

Rapport de M. Jacques Gautier, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (219, 2012-2013)

Texte de la commission (n°220, 2012-2013)

10. Suite du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (n°163, 2012-2013)

Rapport de M. Claude Bérit-Débat, fait au nom de la commission des affaires économiques (n°167, 2012-2013)

Texte de la commission (n°168 rectifié, 2012-2013)

11. Projet de loi de finances pour 2013, adopté par l'Assemblée nationale en nouvelle lecture (n°229, 2012-2013)

Rapport de M. François Marc, fait au nom de la commission des finances (2012-2013)